

SYSTEMBYGG AS
Att. Torbjørn Iversen
Yrjars gate 24
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

7373/2020/10/86/HANSUR

Dato

15.04.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV BOLIG - 10/86 - VARDEBAKKEN 3, 7165 OKSVOLL

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3054	Ansvarlig søker:	Systembygg AS
Eiendom, gnr/bnr:	10/86	Tiltakshaver:	Roald Leth-Olsen
Vedtak nr.:	20/190	Søknadsdato:	19.03.2020
Saksbehandler:	Hanna Surgai	Komplett dato:	07.04.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 19.03.2020 og 07.04.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av bolig på eiendom gnr. 10 bnr. 86 med BYA 164,5 m² og BRA 247,8 m², hvorav 35 m² er åpent overbygd areal. Bolig har 7,8 m mønehøyde 5,9 m gesimshøyde og skal oppføres med valmtak, takvinkel 22°. Det søkes også om frittstående garasje med BYA 73 m². Samlet BYA på eiendommen blir 237,5 m².

Planstatus:

Tomta er fradelt og oppmålt med beregnet areal 1170,2 m². Tomta er ubebygd. Tiltaket ønskes plassert på areal som ikke er regulert. Tomta er i kommuneplanens arealdel for Ørland (KPA) satt av til arealformål «*Boligbebyggelse*». Tiltaket medfører at tomtas utnyttelsesgrad blir 20,3 %. Av KPA § 2 første ledd fremkommer det at byggeområder skal reguleres før utbygging. Dette tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring, reguleringsplan eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Tiltaket skal ikke plasseres nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.
Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skredfare jf. NVE-atlas.

Naturmiljø

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god.

Adkomst

Tiltaket skal ifølge søknaden ha atkomst via privat veg med avkjøring fra kommunal veg.

Vann og avløp

Tiltaket skal tilkobles offentlig vannforsyning. Utslippstillatelse ble gitt 02.04.2004 for 6 boliger, men det er ikke gitt ferdigattest for anlegget og rådmannen har ikke konkret kunnskap om ledig kapasitet i dag. Rådmannen legger til grunn at avløpsanlegg skal dimensjoneres i henhold til dagens krav og tømmefrekvensen skal tilpasses dagens bruk.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
SYSTEMBYGG AS	SØK – ansvarlig søker - 2	Ja
SYSTEMBYGG AS	PRO – alle fagområder - 1	Ja
SYSTEMBYGG AS	UTF – alle fagområder - 1	Ja
Byggmester Garnvik AS	KONT – våtrom og lufttetthet - 1	Nei

Ansvarlig kontrollerende har opplyst at de ikke står i et avhengighetsforhold til ansvarlig prosjekterende/utførende.

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 19.03.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Tekniske krav, Pbl § 29-5

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

Garasjen skal plasseres 3 m fra enebolig. Brannsikkerhet er ivaretatt ved at bygningsdeler som er nærmere enn 8 meter skal brannisoleres i henhold til forskrift mot egen bolig.

Vurdering:

Søknaden og tiltaket

Tomtas utnyttelsesgrad etter oppføring av bolig og frittstående garasje er 20,3 %. Utnyttingsgrad for tomter for frittliggende eneboliger er i kommuneplanen satt til maks. 30%, tiltaket er innenfor dette. Boligen fremstår som tilpasset eksisterende landskap og er prosjektert med hensyn til eksisterende bebyggelse. Garasjen står som underordnet boligen, er lavere enn bolig og har BYA mindre enn bolig.

Dispensasjonsvurdering

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Byggeområder for boliger bør detaljreguleres før utbygging, for å legge til rette for en planmessig utbygging med god arealøkonomi. Tomtas plassering ble avklart i dispensasjon gitt av planutvalgets møte 03.03.2020 i sak 20/9. I denne saken begrenses dispensasjonsspørsmål om byggets utforming. Eneboligen har lavere gesimshøyde enn 8 meter og mønehøyde under 9 meter, og er dermed definert som lave bygninger jf. pbl. § 29-4, 1. ledd. Boligen skal plasseres ikke nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense og er dermed innenfor avstandskravet gitt i pbl. § 29-4, 2. ledd. Tomteutnyttelsen og byggverkets forøvrige utforming er innenfor bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Ut i fra dette kan ikke rådmannen se at hensikten bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt. Å utarbeide en reguleringsplan for utforming av ett enkelt bygget på godkjent boligtomt vil være langt mer ressurskrevende enn ulempene en dispensasjon vil være. Ut i fra en totalvurdering mener rådmannen at det er grunnlag for å kunne gi dispensasjon fra plankravet i § 2 i kommuneplanens arealdel.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av bolig på eiendommen gnr. 10, bnr. 86 som omsøkt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra §2 i kommuneplanens arealdel for Ørland. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. 2. Avkjørsel fra eiendommen skal utføres i samsvar «*Krav til avkjørsel fra kommunal vei i Ørland kommune*». Bestemmelsene finnes på kommunens hjemmeside.
2. Deler av garasjen som er nærmere enn 8 meter til bolig skal brannisoleres i henhold til TEK17.

3. Før det kan søkes om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, må ferdigattest for avløpsanlegg dimensjonert for dagens krav være gitt.

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.

Tilsyn:

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven kap. 25.

Toleranse for avvik:

Statens kartverk sin fagstandard «*Plassering og beliggenhetskontroll, Tillegg B, Toleranser*» skal legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype 3/Spredtbygd/ dyrka mark/ skog.

Ansvar:

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.

Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Hanna Surgai
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:
Roald Leth-Olsen

Innherredsveien 65 A

7068

TRONDHEIM